



PUTUSAN

Nomor 2499 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

MUHAMMAD IDRIS BUYUNG, bertempat tinggal di Jalan Prof. Basalamah Kompleks BTN Gardenia Nomor C 23 Makassar;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Lawan

1. **TJEN TJIE TJIENG alias ACENG**, bertempat tinggal di Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 67 RT 003 RW 003 Kelurahan Ende, Kecamatan Wajo, Kota Makassar;
2. **HENRIK YAUHARI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sulawesi Nomor 181-183 Kota Makassar;
3. **LOA TJHAE HWA**, bertempat tinggal di Jalan. K.H. Wahid Hasyim Nomor 67 Kelurahan Ende, Kecamatan Wajo, Kota Makassar, Nomor 1 dan 3, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anzar Makkuasa, S.H.,M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Latimojong, Lorong 95 Nomor 28, Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2014;
4. **Dra. HJ. NAHRI TAHIR**, bertempat tinggal di Jalan Petta Rani, Makassar;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Makassar, pada pokoknya atas dalil-dalil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas objek sengketa tanah seluas 681 m² (enam ratus delapan puluh satu) meter persegi berikut Bangunan Permanen seluas 200 m² (dua ratus) meter persegi di atasnya yang terletak di Jalan Sunu Blok D Nomor 17, RT 02 RW 06 Kompleks Perumahan Dosen Unhas, Kelurahan Suangga, Kecamatan Tallo, Kota Makassar. Setempat dikenal sebagai Ex Gedung Fakultas Teknik Unhas Jalan Sunu Kelurahan Suangga, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, selanjutnya disebut: tanah dan rumah sengketa;

Adapun nilai harganya Tanah dan Rumah Sengketa tahun 2014 ini seharga Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) dengan perincian luas resmi pengukuran Nomor 00450/Suangga/2013 Kantor Pertanahan Makassar adalah 681 m² x Rp15.000.000.000,00 per meter persegi;

Objek sengketa lainnya adalah sebagai berikut ini:

1. Akta Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., Nomor 27 tanggal 13 April 2012 Pengikatan jual beli atas tanah & rumah sengketa atas nama Tjen Tjie Tjien, yang mengandung cacat hukum;
 2. Akta Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 Jual beli Rumah dan Pengoperan Hak Tanah atas nama Loa Tjhae Hwa, yang mengandung cacat hukum;
 3. Kuitansi keempat tanggal 4 Juni 2012 sebesar Rp600.000.000,00 atas nama Pembeli Tjen Tjie Tjien dengan modus operandi penyelundupan hukum direkayasa ditambahkan nama Loa Tjhae Hwa, yang mengandung cacat hukum;
 4. Kuitansi kelima tanggal 29 Juni 2012 sebesar Rp800.000.000,00 atas nama Pembeli Tjen Tjie Tjien dengan modus operandi penyelundupan hukum ditambahkan nama Loa Tjhae Hwa, yang mengandung cacat hukum;
 5. Sertifikat Hak Milik Ilegal Nomor 20448/Suangga atas nama Loa Tjhae Hwa, yang diterbitkan *illegal* pada tanggal 2-4-2014 dengan modus operandi penyelundupan hukum yang mengandung cacat hukum;
- Selanjutnya di sebut: Akta Notaris/PPAT Nomor 27 sengketa *a quo* dan Akta Notaris Nomor 10 sengketa *a quo*, Kuitansi ke-4 dan Kutansi-ke-5 Sengketa sengketa *a quo* serta Sertifikat Hak Milik Ilegal Nomor 20448 sengketa *a quo*;

Dengan menggugat Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., sebagai Tergugat II bersama produknya Akta-Akta Notaris/PPAT *a quo* dan kuitansi ke 4 dan kuitansi ke 5 *a quo* yang dibuatnya yang ternyata mengandung cacat hukum karena terlibat dalam perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang harus dipertanggungjawabkan di depan Pengadilan;

Halaman 2 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Begitu pula dengan menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Dra. Hj. Nahri Tahir) sebagai Tergugat IV bersama produknya Sertifikat Hak Milik *illegal* Nomor 20448/Suangga atas nama Loa Tjhae Hwa *a quo* yang ternyata mengandung cacat hukum dengan modus operandi penyelundupan hukum *illegal* tanggal 2-4-2014 karena terlibat dalam perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) yang harus dipertanggungjawabkan di depan Pengadilan;

Adapun duduk pokok perkara ini yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Tanah dan Rumah sengketa itu asalnya Penggugat peroleh sebagai hasil jerih payah tetesan keringat Penggugat mengabdikan selama 30 tahun lebih sebagai PNS/Dosen Fakultas Hukum Unhas yang dibeli sah dengan cicilan selama 100 bulan (lunas) kepada Negara, berdasarkan alas hak (*rehtstittel*):
 - a. Surat Penunjukan Rektor Unhas tanggal 1 November 1986 Nomor 6818/PT04.3/U/1986, sebagai alas hak pertama tahun 1986 Penggugat sekeluarga menempati sebagai rumah tinggal;
 - b. Surat Izin Penunjukan Menempati Rumah Negara tanggal 15 Januari 2002 Nomor 641.2/067./Tabaling;
 - c. Surat Perjanjian Sewa-Beli Rumah Negara tanggal 8 Juni 2006 Nomor 1.072/971/SPSB/TRP/N/2006;
 - d. Bukti Pembayaran Lunas cicilan 100 bulan atas tanah & rumah sengketa atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., yang telah disetor ke Kas Negara;
 - e. Surat Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan Kementerian Pekerjaan Umum RI Nomor 453/KPTS-HMR/Cb.5/2012 dan Nomor 434/KPTS-PHT/Cb.5/2012 tanggal Jakarta 4 April 2012 atas nama nama Muhammad Idris Buyung, S.H., dan bukti-bukti autentik pendukung lainnya;
 - f. Pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) tahun 1987 – 2014 atas nama Muhammad Idris Buyung;
 - g. Copy Surat Formulir Permohonan Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Rumah Jln Sunu Raya Nomor D 17 Makassar atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., tanggal 1 April 2013 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Asli sudah disetor ke Kantor Pertanahan Makassar);

Halaman 3 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Asli Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 26050/2013 tanggal 2 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar;
- i. Asli Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 26050/2013 tanggal 2 Mei 2013 atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H. yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Makassar;
- j. Copy Surat Permohonan Ukur tanggal 1 April 2013 (Asli sudah disetor ke Kantor Pertanahan Makassar);
- k. Copy Surat Ukur Nomor 00450/Suangga/2013 seluas 681 m² yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Makassar (Asli sudah disetor ke Kantor Pertanahan Makassar);
- l. Surat Permohonan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara seluas 201 M2 atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H. tanggal 20 Juni 2013 kepada Menteri Pekerjaan Umum RI di Jakarta, yang sudah diproses oleh Dinas Cipta Karya Provinsi Sulawesi Selatan;
(sesuai bukti-bukti autentik huruf a s/d huruf l terlampir);



2. Bahwa Penggugat berdasarkan Bukti-Bukti autentik Pemilikan yang sah tersebut di atas, telah mengajukan resmi Surat Permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., Jalan Sunu Raya Blok D Nomor 17 Makassar ke Kantor Pertanahan Kotas Makassar. Setelah diseleksi dengan teliti semua bukti-bukti Alas-hak pemilikan yang sah atas Tanah & Rumah tersebut yang memenuhi syarat-syarat hukum, maka semua Asli Bukti-Bukti atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., tersebut diterima untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik sesuai bukti-autentik Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan: 26050 dan Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan: 26050/2013 untuk biaya Pelayanan Survey, Pengukuran dan Pemetaan (423219.1) sebesar Rp.176.800.- Juru Ukur bernama NISAR dan kawan-kawan ke lokasi Tanah & Rumah Jalan Sunu Raya Nomor D 17 melakukan pengukuran kadasteral, diantar dan ditunjukkan batas-batasnya oleh Penggugat, sehingga dikeluarkan Gambar Ukur Nomor 00450/Tahun 2013 luas luas 681 m² resmi atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., Jalan Sunu Raya Nomor D 17. Berhubung Alas-hak sesuai Surat Pelepasan Hak hanya seluas 480 m², maka saran lisan Kantor Pertanahan agar Penggugat mohon Pelepasan Hak lagi sisanya luas 201 m² ke Jakarta sesuai Bukti Surat Permohonan Pelepasan Hak Atas Tanah Negara tanggal 20 Juni 2013 kepada Menteri Pekerjaan Umum RI di Jakarta. Surat Permohonan ini sudah diproses oleh Dinas Cipta Karya Provinsi Sulawesi Selatan dan telah dikirim ke Jakarta;
3. Bahwa pada awal tahun 2011 Tanah & Rumah sengketa itu oleh pembeli pertama Purnomo Husain dilakukan penawaran sebesar Rp3.075.000.000,00 (tiga miliar tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibayar 3 (tiga) tahap masing-masing:
 - a. tahap pertama sebesar Rp1.200.000.000,00 pada saat ditandatangani Akta Pengikatan Jual beli;
 - b. tahap kedua sebesar Rp1.000.000.000,00 dibayar untuk pelunasan sisa cicilan dan biaya-biaya ke Jakarta pengurusan terbitnya Surat Keputusan Pelepasan Hak.
 - c. tahap ketiga sisanya Rp900.000.000,00 pada saat sebelum ditandatangani Akta Jual beli (sesuai azas kontan jual beli tanah dalam Hukum Adat Indonesia yang berlaku);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas penawaran pembeli pertama Purnomo Husain itu akhirnya tercapai Kesepakatan Lisan bersama Penggugat, yang dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual beli Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., Nomor 37 tanggal 27 Januari 2012. Berhubung Purnomo Husain sudah membayar panjar sebesar Rp1.200.000.000,00 tidak sanggup membayar tahap kedua sebesar Rp1.000.000.000,00, maka kesepakatan pengikatan jual beli itu dibatalkan sesuai Akta Pembatalan Nomor 26 tanggal 13-4-2012 (sesuai Bukti terlampir) dan uang panjar sebesar Rp1.200.000.000,00 (satu miliar dua ratus juta rupiah) sepakat dikembalikan menunggu pembayaran panjar dari Pembeli kedua yang akan datang (sesuai bukti-bukti terlampir);

4. Bahwa selang beberapa lama setelah pembatalan itu, pada awal tahun 2012 dimana harga Tanah dan Rumah Sengketa telah melambung tinggi karena letaknya strategis ditengah Kota Makassar yang sudah menjadi kawasan-bisnis, juga akibat langsung Pengumuman Pemerintah dibidang moneter berlakunya Kebijakan penyesuaian-nilai uang rupiah lama dengan nilai uang rupiah baru (redenominasi rupiah). Pada awal Maret-2012 datang ke rumah Jln Sunu Raya Blok D Nomor 17 seorang makelar bernama Benny memperkenalkan Tergugat I Tjen Tjie Tjien alias Aceng seorang pedagang kain di Pasar Central, yang mau membeli Tanah dan Rumah Penggugat yang sudah batal dengan Purnomo Husain (Pembatalan diketahui Tergugat I dari Makelar). Dalam pertemuan itu tercapai kesepakatan lisan antara Penggugat bersama Tergugat I yakni:

- I. Harga Rp3.100.000.000,00

- II. Pembayaran tiga tahap:

- a. Tjen Tjie Tjien siap menggantikan uang panjar Rp1.200.000.000,00 pembeli Purnomo Husain yang batal sebagai pembayaran tahap pertama;
- b. pembayaran tahap kedua Rp1.000.000.000,00 digunakan biaya-biaya pengurusan terbitnya Surat Keputusan Pelepasan Hak ke Jakarta;
- c. Tahap ketiga sisanya Tjen Tjie Tjien siap lunasi Rp900.000.000,00 sebelum tandatangan Akta Jual Beli;
Tergugat I minta agar ke Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., untuk dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli seperti Purnomo Husain juga dibuat di Notaris/PPAT tersebut;

Halaman 6 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



5. Bahwa pada pertengahan Maret 2012, Penggugat dan istri Hj. Hidayah Djamalu, S.H., bersama Tergugat I Tjen Tjie Tjien menghadap Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., (Tergugat II), Penggugat bersama Tergugat I bergantian menyampaikan tanpa konsep tertulis pokok kesepakatan lisan tersebut di atas yakni:
- Sepakat lisan harga jual beli Rp3.100.000.000.000,00
 - Sepakat lisan dibayar tiga tahap masing-masing:
 - I. tahap pertama Rp1.200.000.000.000,00 untuk penggantian uang panjar Purnomo Husain;
 - II. tahap kedua sebesar Rp1.000.000.000,00 digunakan bayar biaya-biaya ke Jakarta urus terbitnya Surat Keputusan Pelepasan Hak; dan
 - II. tahap ketiga sisanya Rp900.000.000,00 pada waktu sebelum ditandatangani Akta Jual Beli;
6. Bahwa pada tanggal 13 April 2013 di depan Tergugat II Notaris/PPAT, Penggugat dan Tergugat I bertandatangan Minut Akta Pengikatan Jual beli itu tanpa tanggal dan tidak dibacakan. Lalu Tergugat II minta Asli Bukti-Bukti Alas-Hak Penggugat diserahkan kepada Tergugat I. Disusul penyerahan Bilyet Giro BCA sebesar Rp.200.000.000 kepada Penggugat disaksikan istri. Tergugat II Notaris/PPAT lalu menyodorkan 1 (satu) lembar Kuitansi pertama tanpa tanggal yang sudah disiapkan sebagai Tanda terima dari: Tuan Tjen Tjie Tjien uang sebesar Rp200.000.000,00 buat Pembayaran: panjar I atas penjualan/pembelian tanah/bangunan Rumah Negara Golongan III, sesuai bukti-bukti terlampir; Penggugat keberatan kepada Tergugat I yang mulai melanggar hukum yakni ingkar janji (wanprestasi) mengembalikan penggantian uang panjar Rp1.200.000.000,00 Purnomo Husain. Penggugat mendesak Tergugat I agar pengembalian uang panjar Rp1.200.000.000,00 Purnomo ditepati. Karena orangnya sudah mendesak menagih. Tergugat I menjawab lisan: iya nanti diselesaikan”;
- Ini pelanggaran hukum pertama Tergugat I yakni: ingkar janji yang disepakati kembalikan uang panjar Purnomo Husain;



7. Bahwa Tergugat I menelpon Penggugat agar siang bertemu di Kantor Notaris untuk pembayaran. Di depan Tergugat II Notaris/PPAT menyerahkan Bilyet Giro sebesar Rp200.000.000,00 kepada Penggugat, lalu Tergugat II Notaris/PPAT menyodorkan Kuitansi kedua tanggal 23 April 2012: Sudah terima dari: Tuan Tjen Tjie Tjien, buat pembayaran: tambahan pembayaran panjar atas penjualan/pembelian tanah/bangunan Rumah Negara Golongan III, sesuai Bukti terlampir; Penggugat keberatan atas pembayaran Rp200.000.000,00 ini dengan kata-kata: "ini cicilan bertentangan (ingkar janji) dengan kesepakatan-lisan pembayaran tahap pertama Rp1.200.000.000,00 untuk kembalikan panjar Purnomo";
- Ini pelanggaran hukum kedua kalinya dilakukan Tergugat I. Tergugat I diam lalu mengatakan: "nanti yang akan datang diselesaikan";
- Penggugat merasa kecewa dibohongi dan ingkar janji secara licik oleh Tergugat I yang targetkan membangun 6 Ruko 3 lantai di atas tanah sengketa (6 unit Ruko x Rp3 M = Rp18 M);
- Penggugat mendesak Tergugat II Notaris /PPAT dengan mimik marah dan kata-kata keras: " Saya minta salinan Minut Akta Pengikatan Jual beli sekarang!";
- Terburu-buru Tergugat II menyerahkan kepada Penggugat Akta Nomor 27 tanggal 13 April 2012 *a quo* yang dijadikan bukti utama (bukti kunci) terlampir dalam Perkara Perdata ini, yang isinya berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1:

1. sebesar Rp200.000,00 akan dibayar "setelah" akta ini ditandatangani dan akan dilakukan melalui transfer;
2. sebesar Rp1.000.000.000,00 dibayar "setelah" keluarnya surat Keputusan Dirjen;
3. sisanya sebesar Rp1.900.000.000,00 "setelah" tanah/bangunan tersebut terbit sertifikat hak miliknya";



Ini bukti pertama-kalinya perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPerdara telah dilakukan Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., yakni: sengaja melakukan manipulasi perubahan dan penambahan dalam Pasal 1 ayat 1, ayat 2, dan ayat (3) atas Kesepakatan-Lisan Penggugat dengan Tergugat I yang pokok-pokoknya diuraikan di atas. Tergugat I yang telah dua kali juga telah melakukan pelanggaran-hukum wanprestasi tetap berpegang pada ayat (3) setelah tanah/bangunan tersebut terbit SHMnya hasil manipulasi penambahan oleh Notaris/PPAT, sedang Penggugat konsisten pada azas hukum adat bahwa jual beli atas tanah bersifat kontan tunai;

Hasil rekayasa perubahan dan penambahan oleh Notaris/PPAT yang terungkap terang dan nyata sagai kolusi dengan Tergugat I dengan motif mencari uang sebanyak-banyak menempuh segala cara melanggar Peraturan Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris;

Dari sinilah asal mula terjadinya awal sengketa perdata ini, karena kesalahan-hukum Notaris/PPAT yang telah ternyata melakukan perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPerdara;

8. Bahwa atas perbuatan melanggar hukum yang pertama yang telah dilakukan Notaris/PPAT Tergugat II tersebut, Penggugat resmi mengajukan surat keberatan hukum dan tuntutan hukum tanggal 6 Juni 2012 Nomor 1/HKH/VI/2012 yang "koreksi" perbuatan melanggar hukum pertama Notaris/PPAT (Tergugat II) itu;

Sebagai jawaban atas koreksi tersebut, Notaris/PPAT mengeluarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 yang isinya berbunyi sebagai berikut:

"Pasal 1:

Jual beli sepakat harga sebesar Rp3.100.000.000,00 dengan cara pembayaran:

1. sebesar Rp200.000.000,00 "akan dibayar" segera setelah akta ini ditanda tangani;
2. sebesar Rp200.000.000,00 "akan dibayar" untuk biaya pengurusan Surat Keputusan;
3. sebesar Rp800.000.000,00 "akan dibayar" segera "setelah" keluarnya surat Keputusan dari Dirjen PU Jakarta;
4. sisanya sebesar Rp1.900.000.000,00 "segera setelah" tanah/bangunan tersebut terbit sertifikat hak miliknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ini fakta hukum yang terbukti Notaris/PPAT telah melakukan kesalahan-hukum kedua yang telah merekaya perubahan dan penambahan atas Kesepakatan Lisan yang sudah disepakati semula;

Temuan ada beberapa cacat hukum dari Akta Nomor 27 tanggal 13 April 2012 tersebut sebagai berikut:

Cacat hukum pertama: cara pembayaran tahap pertama sebesar Rp1.200.000.000,00 dirobah menjadi tiga tahap total jumlah Rp1.200.000.000,00. Jadi di "mark up" cara pembayaran ada empat tahap;

Cacat hukum kedua: cara pembayaran kedua sebesar Rp1.000.000.000,00 untuk biaya-biaya pengurusan ke Jakarta, "direkayasa/dirobah" setelah keluarnya Surat Keputusan Pelepasan Hak;

Cacat hukum ketiga: sisa sebesar Rp900.000.000,00 dibayar lunas sebelum tandatangan Akta Jual Beli (Azas Hukum Adat jual beli atas tanah bersifat kontan tunai/lunas), direkayasa ditambah angka 1 di depan Rp900.000.000: berobah menjadi: "sisa Rp1.900.000.000,00 dibayar lunas setelah terbit SHM-nya";

Cacat hukum keempat: tanah sengketa luas 681 m² dilakukan penyelundupan hukum "direkayasa" mark up oleh Tergugat II Notaris/PPAT kolusi Tergugat I berobah menjadi luas 806 m². (mohon Majelis Hakim melihat halaman 2 alinea terakhir ke halaman 3 Akta Nomor 27 tanggal 13 April 2012, tertulis: " seluas 806 (delapan ratus enam meter persegi) atau seluas 26 x 31 M (dua puluh enam kali tiga puluh satu meter)". Ini bukti akurat tak terbantahkan lagi!;

Cacat hukum kelima: Pembeli yang benar adalah Tjen Tjie Tjien dibuktikan 5 Bukti Kuitansi-1 tanggal 13 April 2012 sebesar Rp200.000.000,00, Bukti Kuitansi ke-2 tanggal 25 April 2012 sebesar Rp200.000.000,00. Bukti Kuitansi ke-3 tanggal 10 Mei 2012 sebesar Rp800.000.000,00, Bukti Kuitansi ke-4 sebesar Rp600.000.000,00 semuanya atas nama Tjen Tjie Tjien. Setelah Pembatalan Akta Jual beli Nomor 10 a quo, Tergugat II Notaris/PPAT sengaja melakukan rekayasa penambahan nama Loa Tjhae Hwa pada bukti Kuitansi ke-4 dan sebesar Rp600.000.000,00 dan pada Kuitansi ke-5 tanggal 29 Juni 2012 sebesar Rp800.000.000,00. Dari bukti-bukti sebanyak 5 (lima) Kuitansi a quo total jumlah semuanya = Rp2.600.000.000,00 sebagai panjar Tjen Tjie Tjien yang belum lunas; Masih ada sisa Rp500.000.000,00 belum dibayar lunas Tjen Tjie Tjien sampai detik diajukan gugatan perkara perdata ini ke Pengadilan;

Halaman 10 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



Ini bukti akurat Tergugat II Notaris/PPAT melakukan perbuatan melanggar hukum ketiga kalinya sehingga sengketa ini makin membesar sebagai tindak kriminal pemalsuan Pasal 263-265 KUHPidana dan perkara perdata perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* Yurisprudensi Indonesia, menjadi alasan-hukum Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., ditarik sebagai Tergugat II untuk bertanggung-jawab di depan Pengadilan atas perbuatan melawan hukum Pidana (*Wederrechtelik*) dan perbuatan melanggar hukum perdata (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00 minimal Rp6.200.000.000,00 Atas tanah dan rumah sengketa sebagai hasil tetesan keringat dan jerih payah pengabdian Penggugat selama 30 tahun lebih bekerja sebagai PNS/Dosen Fakultas Hukum Unhas;

9. Atas dasar hukum belum lunas & rekayasa pembeli Palsu atas nama Loa Tjhae Hwa yang tidak pernah kenal dan tidak pernah bersama-sama Penggugat membubuhkan Tanda-Tangan di depan Notaris/PPAT, maka Penggugat mengambil langkah darurat (*force majeure*) perbuatan hukum sepihak membatalkan Akta Jual Beli & Penerbitan SHM atas nama Loa Tjhae Hwa atas Tanah sengketa dengan mengembalikan panjarnya Rp2.600.000.000,00 tetapi Tjen Tjie Tjien tetap “gotot” menolak menerimanya;

Diduga setelah Pembatalan itu tanggal 7 Agustus 2012, maka Tergugat II Notaris/PPAT telah melakukan penyelundupan hukum merekayasa penambahan nama “Lou” Tjhae Hwa dibelakang nama Tjen Tjie Tjien pada Kuitansi ke-4 *a quo* dan Kuitansi ke-5 *a quo* agar seolah-olah Akta Jual Beli Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 adalah SAH atas Harga Jual Beli sebesar Rp700.000.000,00 telah dibayar lunas tersebut. (Niat buruk Notaris/PPAT mengelabui Kantor Pertanahan dan Kantor Pajak);

10. Bahwa pada tanggal 3 Mei 2012 Tergugat I telpon Penggugat untuk pembayaran. Di depan Tergugat II Notaris/PPAT, menyodorkan Minut Akta Jual beli Rumah dan Pengoperan Hak tanpa dibacakan, tanpa nomor dan tanggal masih kosong (open date) minta Penggugat bertandatangan dan disusul Tergugat I membubuhkan tandatangannya pada Minut Akta yang sama tersebut. Penggugat berharap Tergugat I membayar lunas seluruhnya Rp3.100.000.000,00 sesuai Kesepakatan-Lisan pada saat sebelum tandatangan Akta Jual Beli dibayar lunas Rp3.100.000.000,00 karena minggu lalu Penggugat mulai marah;



Kenyataan lain, Tergugat I menyerahkan Bilyet Giro sebesar Rp800.000.000,00 bersamaan Tergugat II kembali menyodorkan satu lembar Kuitansi: Sudah Terima Uang dari: Tuan Tjen Tjie Tjien, jumlah uang Rp800.000.000,00 buat pembayaran: tambahan panjar ketiga atas penjualan/pembelian tanah/bangunan Rumah Negara, sesuai Bukti terlampir;

Ini bukti keempat Tergugat I melakukan pelanggaran hukum wanprestasi dan bukti keempat pula Notaris/PPAT melakukan perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPerdara;

11. Di Kantor Pertanahan Kota Makassar, tiba-tiba seorang Petugas menanyakan bahwa kenapa tanahnya dijual murah Rp700.000.000,00 dan memperlihatkan Surat Permohonan Penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat III Loa Tjhae Hwa melalui Notaris/PPAT Hendrik Yaury sebagai Kuasanya. Dalam keadaan *force majeure* Penggugat segera bertindak melakukan perbuatan hukum sepihak yang sah: membatalkan jual beli tanah & rumah sengketa yang belum lunas sisa Rp500.000.000, lagi melalui Surat Resmi tertulis tanggal 7 Agustus 2012 Nomor 01/MIB/VIII/2012 perihal: pembatalan akta jual beli ppat & pembatalan penerbitan SHM, kepada: 1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, dan 2. Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., sesuai bukti-bukti terlampir. Ditindaklanjuti menghadap Kepala Kantor Pertanahan Andi Muhammad Rum, S.H. (Pejabat lama yang sudah digantikan oleh Dra Nahri Tahir Tergugat IV sebagai Pejabat baru dilantik) dan Tergugat II Notaris /PPAT tentang Pembatalan itu dan pengembalian uang Panjar Rp2.600.000.000,00. Kepala Kantor Pertanahan tersebut segera instruksikan stafnya untuk tidak memproses penerbitan SHM yang cacat hukum "belum lunas" tersebut, sudah dibatalkan Akta Jual beli nya dan ada keberatan hukum pemilik tanah & rumah sengketa. (Kepala yang lama Andi Muhammad Rum, S.H. dikenal jujur dan lurus, tidak macam-macam);
12. Bahwa di depan Peradilan Perdata ini juga perlu diungkapkan pula temuan ada beberapa cacat hukum dari Akta Notaris/PPAT Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 Jual Beli Rumah & Pengoperan Hak Tanah atas nama Loa Tjhae Hwa, sebagai berikut:
Cacat hukum pertama: pembeli yang sebenarnya adalah Tjen Tjie Tjien (Tergugat I) direkayasa perobahan/penyelundupan hukum nama Loa Tjhae Hwa (Penggugat tidak pernah kenal dan tidak bersama bertandatangan di depan Notaris);



Cacat hukum kedua: harga tanah & rumah sengketa belum Lunas sisa Rp500.000.000,00 lagi, telah sengaja direkayasa palsu lunas sebesar Rp700.000.000,00

Cacat hukum ketiga: Kuitansi ke-4 tanggal 4 Juni 2012 atas nama Tjen Tjien a quo, dilakukan penyelundupan hukum nama "Lou" Tjhae Hwa ditambahkan dibelakangnya nama Tjen Tjien untuk mengelabui Kantor Pertanahan dan Kantor Pajak;

Cacat hukum keempat: Kuitansi ke-5 tanggal 23 Juni 2012 atas nama Tjen Tjien a quo, dilakukan penyelundupan hukum penambahan nama Lo Tjhae Hwa dibelakangnya nama Tjen Tjien untuk mengelabui Kantor Pertanahan dan Kantor Pajak;

Cacat hukum keenam: Penyelundupan hukum berupa "Pemalsuan" atas nama Loa Tjhae Hwa sebagai Pembeli dalam Akta Nomor: 10 tanggal 3 Mei 2012, yang faktanya Loa Tjhae Hwa tidak pernah dikenal & tidak pernah bersama-sama Penggugat membubuhkan tandatangan pada Akta Jual Beli Nomor 10 di Kantor Notaris/PPAT. Ini fakta akurat kolusi sebagai perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPerdara yang harus dijatuhi sanksi hukum perdata;

Fakta-fakta hukum obyektif ini semua yang diungkapkan terang dan nyata di depan Sidang Pengadilan Yang Mulia ini tak terbantahkan siapa pun juga yakni ada kesengajaan Tergugat II Notaris/PPAT merencanakan pelanggaran hukum Peraturan Jabatan Notaris Indonesia dan pelanggaran Kode Etik Notaris Indonesia serta pelanggaran perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia *juncto* Yurisprudensi Indonesia dan perbuatan melawan hukum Pidana (*Wederrechtelijkheid*) Pasal 263 *juncto* Pasal 265 KUHPidana Pemalsuan Akta autentik (dugaan motif cari uang sebanyak-banyaknya dengan menghalalkan segala cara haram & *illegal*);

13. Bahwa dari bukti-bukti yang tak terbantahkan lagi telah ada kolusi Tergugat I dan III melakukan Tindak Kriminal Pemalsuan in casu Memasukkan Keterangan Palsu ke dalam Akta Autentik Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., memenuhi unsur-delik perbuatan melawan hukum Pidana Pasal 263 *juncto* Pasal 265 KUHPidana yang sudah dilaporkan ke Polrestabes Makassar tanggal 10 Februari 2012, sebagaimana diungkapkan fakat-fakta pelanggaran-hukumnya sesuai Laporan Polisi bukti-bukti terlampir;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ini adalah bukti dan fakta hukum yang tak terbantahkan sebagai perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPerdara *juncto* Yurisprudensi Indonesia yang merugikan Penggugat sebagai Pemilik yang sah atas Tanah dan Rumah sengketa;

Setelah Penyelidikan Polrestabes Makassar ada indikasi keterlibatan Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., melakukan tindak pidana turut-serta atau pembantuan Pemalsuan akta autentik, Penggugat resmi melapor ke Polisi Polda Sulsel atas keterlibatan Notaris/PPAT membantu sesuai fakta-fakta yang tidak bisa dibantahkan tersebut diatas. Perkara Pidana tersebut telah diproses di Polrestabes Makassar dan Polda Sulawesi Selatan untuk dilimpahkan ke Kejaksaan selanjutnya ke Pengadilan sesuai bukti-bukti Laporan Polisi terlampir dan Laporan Pelanggaran Peraturan Jabatan Notaris ke Dewan Kehormatan Notaris Indonesia dan Majelis Kehormatan Indonesia terlampir;

14. Bahwa dari seluruh fakta-fakta hukum yang sudah diungkapkan secara terang, nyata dan terperinci atas pelanggaran-pelanggaran hukum Tergugat-Tergugat I, II, dan III di depan Peradilan Perdata ini keterlibatan Tergugat II Notaris /PPAT berkolusi dengan Tergugat I sebagaimana fakta-fakta hukum yang terungkap di atas, sehingga beralasan hukum dan berdasar hukum yang dijiwai oleh azas fundamental keadilan sosial bagi seluruh Rakyat Indonesia dari Pancasila sebagai Dasar Negara RI dan sumber dari segala sumber hukum RI, Penggugat mohon diletakkan sita jaminan lebih dahulu (*conservatoir beslag*) atas tanah dan ruko milik Tergugat I & Tergugat III yang terletak di Jalan KH. Wahid Hayim Nomor 67 Makassar dengan batas-batasnya:

Utara tembok rumah penduduk;

Sebelah Timur tanah kosong Nomor 69;

Sebelah Selatan Jalan KH. Wahid Hasyim;

Sebelah Barat Ruko Nomor 65;

guna dilelang eksekusi mengganti kerugian materil nyata Rp10.000.000.000,00 minimal Rp6.200.000.000,00 yang dialami oleh Penggugat atas kolusi perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia *juncto* Yurisprudensi Indonesia;

Halaman 14 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



Cacat hukum kedua: Surat Ukur Nomor 00450/2013 seluas 861 M2 adalah hasil pengukuran atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., yang dilakukan oleh Juru ukur Nisar dan kawan-kawan. Hasil ukur tahun 2013 tersebut dimanipulasi dirobah menjadi luas 480 m² oleh Juru Ukur Abudzar Alqiffary yang tidak pernah datang ke lokasi tanah jalan Sunu Raya Blok D nomor 17 tersebut. Ini fakta praktek mafia tanah yang meresahkan dan merugikan masyarakat (publik) yang perlu diberantas sampai keakar-akarnya;

Cacat hukum ketiga: SHM sengketa *a quo* Pembukuan: tanggal 2-4-2012 Penerbitan: tanggal 2-4-2014, jaraknya ada 2 tahun lamanya dengan Pengukuran Nomor 00450/2013 atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H. indikasi Sertifikat *a quo* dilakukan dengan cara penyelundupan hukum praktek mafia tanah oleh internal orang dalam/petugas Kantor Pertanahan dengan orang luar calo-calo praktek mafia tanah yang bercokol dan merajelala di Kantor Pertanahan mencari peluang menghalalkan segala cara demi uang banyak;

Cacat hukum keempat: SHM sengketa *a quo* diterbitkan *illegal* karena belum lunas pembayaran harganya sisa Rp500.000.000,00 yang menurut pengakuan terakhir tanggal 23 April 2014 Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., kepada Penggugat via telepon seluler bahwa uang Rp500.000.000,00 tersebut masih ada disimpan di Kantornya sesuai Laporan fakta-fakta baru ke Polisi Kapolrestabes Makassar dan Kapolda Sulselbar tanggal 24 Mei 2013 dan Laporan fakta-fakta baru dan keberatan hukum kepada Kapolda Sulselbar tanggal 8 Mei 2014 Nomor 02/HKH/05/2014;

Berdasarkan fakta-fakta adanya beberapa cacat hukum dari Sertifikat sengketa *a quo*, maka beralasan hukum dan berdasar hukum Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Dra Hj. Nahri Tahir sebagai Penggung-Jawab di dudukkan sebagai Tergugat IV dalam Perkara Perdata perbuatan melanggar hukum Pasal 1365 KUHPdata ini;

16. Bahwa perlu juga diungkap di depan Pengadilan atas penerbitan SHM *illegal* Nomor 20448/Suangga atas nama Loa Tjhae Hwa *a quo*, yang mengandung beberapa cacat hukum, sebagai berikut:

Cacat hukum pertama SHM *a quo*: alas hak yang cacat hukum yakni Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Tanah Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 yang mengandung beberapa cacat hukum dan sudah dibatalkan oleh Muhammad Idris Buyung, S.H. berdasarkan alasan hukum:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rekayasa pemalsuan nama pembeli Loa Tjhae Hwa (yang tidak pernah Penggugat kenal sampai hari ini, tidak pernah Penggugat bersama-sama menghadap bertandatangan di depan Notaris/PPAT Hendrik Yaury, S.H., diatas Akta Jual Beli Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012);
- Harga tanah & rumah sengketa belum lunas sebesar Rp500.000.000,00 lagi oleh Tjen Tjie Tjien pada tanggal 3 Mei 2012, padahal harga tanah & rumah sengketa telah melambung seharga Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah). Menurut hukum tidak sah menerbitkan SHM *a quo* atas tanah & rumah sengketa yang belum lunas berdasarkan azas hukum adat: jual beli tanah bersifat kontan tunai/lunas;
- Penyelundupan hukum "Pemalsuan" nama Loa Tjhae Hwa pada Kuitansi ke-4 tanggal 4 Juni 2012 sebesar Rp600.000.000,00 dan Kuitansi ke-5 sebesar Rp800.000.000,00 ditambah dibelakang nama Tjen Tjie Tjien. (iktikad buruk digunakan untuk "mengelabui" Kantor Pertanahan Kota Makassar seolah-olah benar sudah lunas Rp700.000.000,00 dan Kantor Pajak);

Cacat hukum kedua SHM *a quo*: Surat-Ukur resmi Nomor 00450/Suangga/2013 seluas: 681 m² adalah hasil pengukuran resmi yang dilakukan oleh Juru Ukur Nisar dan kawan-kawan untuk kepentingan dan atas nama Muhammad Dris Buyung. Waktu Juru Ukur Nisar dan kawan-kawan datang mengukur ke lokasi Jalan Sunu Raya Blok D 17, diantar & ditunjukkan langsung batas-batasnya oleh Pemilik M. Idris Buyung, S.H., (Penggugat);

Hasil pengukuran resmi luas 681 m² inilah yang telah direkayasa pemalsuan perobahan menjadi 480 m² dimasukkan kedalam Sertifikat Hak Milik sengketa *a quo* jelas *illegal* karena pemalsuan & pengambil-alihan *illegal* ukuran luas 681 m² atas nama Muhammad Idris Buyung, SH.;

Terjadinya rekayasa pemalsuan/perobahan hasil ukuran resmi 681 m² adalah "kolusi" Nisar dan kawan-kawan bekerja-sama Juru Ukur Abudzar Alqiffary yang tidak pernah datang ke lokasi Jalan Sunu Raya Nomor D 17 melakukan pengukuran langsung di tanah dan rumah tersebut, karena itu patut dicurigai terlibat praktek mafia tanah atas terbitnya SHM *illegal* sengketa *a quo*;

Cacat hukum ketiga SHM *a quo*: rekayasa pemalsuan nama Loa Tjhae Hwa sebagai Subyek Hukum yang berbeda dan berlainan dengan subyek hukum Tjen Tjie Tjien, sesuai Akta Nomor 27 tanggal 13 April 2012 atas nama Tjen Tjie Tjien sebagai Pembeli;

Halaman 17 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



Cacat hukum keempat SHM *a quo*: Harga Tanah & Rumah luas 681 pada tahun 2013 sewaktu Penggugat ajukan Permohonan SHM sesuai Nomor Berkas Permohonan: 26050 tanggal Juni 2013 telah melambung tinggi permeter persegi Rp15.000.000,00 x 681 m² = Rp10.200.000.000,00 Bandingkan pembayaran cicilan lima kali oleh Pembeli Tjen Tjie Tjien April - Mei 2012 hanya Rp.2.600.000.000,00 itu pun belum lunas Rp500.000.000,00 yang menjadi *causa prima* dibatalkan;

17. Bahwa adanya temuan beberapa cacat hukum penerbitan Sertifikat Ilegal Nomor 20448 *a quo*, Penggugat sebagai Pemilik yang sah telah menyampaikan resmi Surat Keberatan Hukum atas Penerbitan SHM Nomor 20448 *illegal* atas nama Loa Tjhae Hwa tanggal 8 Mei 2014 Nomor 03/HKH/5/2014 kepada Tergugat IV Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Dra Hj. Nahri Tahir dan menuntut pertanggungjawaban hukum apa alasan hukum permohonan SHM atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H. dilangkahi/dikesampingkan dan apa alasan hukum permohonan SHM *illegal* Nomor 20448 *a quo* buru-buru liwat jalan toll diterbitkan melangkahi permohonan Muhammad Idris Buyung yang lebih dahulu diproses; Dan disusul secara resmi Surat Somasi tanggl 12 Mei 2014 kepada Tergugat IV Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tanggal 12 Mei 2014, dan menuntut agar segera diproses penarikan kembali SHM Nomor 20448 *illegal a quo*, tetapi sampai diajukan Gugatan Perkara Perdata ini belum ada jawaban/tanggapan dari Tergugat IV;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Makassar adalah sah dan berharga;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Muhammad Idris Buyung, S.H. seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Muhammad Idris Buyung, S.H. adalah pemilik yang sah/berhak atas Tanah seluas 681 m² dan Rumah Sengketa yang terletak di Jalan Sunu Raya Nomor D 17 Kompleks Dosen Unhas, Kelurahan Suangga, Kecamatan Tallo Kota Makassar;



3. Menyatakan Akta Notaris/PPAT Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 yang ditandatangani Tjen Tjie Tjien sebagai Pihak Pembeli dan Muhahmmad Idris Buyung, S.H. sebagai Pemilik/Pihak Penjual cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 4. Menyatakan Akta Notaris/PPAT Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Tanah Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 atas nama Pembeli Loa Tjhae Hwa cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat/tidak sah berlakunya;
 5. Menyatakan permohonan Sertifikat Hak Milik Tanah dan Rumah Jalan Sunu Raya nomor D 17 Kelurahan Suangga, Kecamatan Tallo Kota Makassar sesuai pengukuran resmi Nomor 0450/2013 seluas 681 m² atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H. adalah sah sesuai ketentuan peraturan dan prosedur yang berlaku;
 6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 20448/Suangga Jalan Sunu atas nama Loa Tjhae Hwa, Surat Ukur Nomor 0450/2013 seluas 480 m² cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
 7. Menyatakan Perbuatan Tergugat I , Tergugat III dan dibantu Tergugat II Notaris/PPAT mengurus terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 20448/ Suangga, Surat Ukur Nomor 20448 seluas: 480 m² atas nama Lao Tjhae Hwa adalah perbuatan melanggar hukum (*onrecchtmatige daad*) yang mengakibatkan kerugian nyata bagi Penggugat sebesar Rp10.0000.0000.0000,00 setidaknya sebesar Rp6.200.000.000,00.
 8. Menghukum Tergugat IV segera melakukan proses penarikan/ pencabutan Sertifikat Hak Milik Nomor 20448/Suangga atas nama Loa Tjhae Hwa yang cacat hukum tersebut;
 9. Menghukum Tergugat I Tjen Tjie Tjien tanggung renteng Tergugat III Loa Tjhae Hwa membayar ganti rugi sebesar Rp100.000.000.000,00 setidaknya sebesar Rp6.200.000.000,00 kepada Penggugat Muhammad Idris Buyung, S.H. tersebut;
 10. Menghukum Tergugat-Tergugat membayar seluruh biaya perkara;
- Atau: Mohon Putusan Pengadilan yang benar dan adil bagi Penggugat yang dizalimi dan dirugikan harta-bendanya tanah dan rumah sengketa berdasarkan hukum yang dijiwai oleh Sistem Hukum Pancasila khususnya oleh azas fundamental sila keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat III mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:



Dalam Eksepsi::

1. Esepsi *obscuur libeli*

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat tidak lengkap dan tidak jelas (*obscuur libeli*) karena Penggugat tidak secara jelas dan tegas menyebutkan objek Gugatan, Penggugat hanya mengklaim atas tanah yang terletak di Jalan Sunu Blok D Nomor 17 Komplek Dosen Unhas, Kelurahan Suangga, Kecamatan Tallo, Kota Makassar tanpa menjelaskan batas-batas tanah yang di klaim oleh Penggugat, padahal kesempurnaan suatu gugatan harus menyebutkan secara jelas dan tegas tentang objek gugatan, dengan kata lain harus ada persesuaian antara batas-batas tanah yang disebutkan dalam surat gugatan dengan batas-batas tanah yang nyata ditemukan di lokasi objek gugatan,

untuk mendukung dalil diatas, maka Tergugat I dan Tergugat III menyampaikan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI yakni:

1. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor:1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang menggariskan bahwa: "Karena surat gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah sengketa, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
2. Jurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979, yang menggariskan bahwa: "Karena dari Pihak Penggugat tidak jelas batas-batas objek sengketa yang digugat, gugatan Penggugat tidak dapat diterima";

Bahwa oleh karena Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan tegas objek gugatan maka secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi tentang penggabungan gugatan

Bahwa mencermati surat gugatan Penggugat, maka Nampak jelas Penggugat mengajukan gugatan dengan penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, dalam *posita* gugatan terkait dengan masalah penggabungan gugatan PMH dan wanprestasi ini, Mahkamah Agung pernah mengeluarkan putusan MA bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1984. Dalam putusan MA itu disebutkan bahwa Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian juga Mahkamah Agung dalam yurisprudensinya Putusan Nomor 879K/Pdt/1997 terdapat permasalahan mengenai penggabungan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan. Dalam putusan ini dijelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. *Posita* gugatan mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai PMH. Konstruksi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan *obscuur libel* (tidak jelas);

Bahwa Pada prinsipnya, setiap gugatan harus berdiri sendiri. Masing-masing gugatan diajukan dalam surat gugatan yang terpisah secara tersendiri, dan diperiksa serta diputus dalam proses pemeriksaan dan putusan yang terpisah dan berdiri sendiri, sehingga dengan demikian seyogyanya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka amat wajar dan adil kiranya bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekovensi:

Berkaitan dengan perkara dalam Konvensi, maka Tergugat I Konvensi selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi yang selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa pada 13 April 2014 Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah megadakan kesepakatan untuk melakukan jual beli Rumah Negara Golongan III HD Nomor AA.51.873 yang terletak di Jalan Sunu Blok D Nomor 17 Kelurahan Suangga Kecamatan Tallo Kota Makassar, kesepakatan harga jual beli sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah), atas kesepakatan tersebut kemudian dituangkan kedalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa kemudian akta pengikatan Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi disepakati sebagaimana Pasal 1 yang berbunyi:

Pasal 1

Jual beli atas Tanah dan bangunan tersebut dilakukan dan diterima antara para pihak dengan harga sebesar Rp3.100.000.000,00 (tiga miliar seratus juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut:

Halaman 21 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama segera setelah akta ini ditandatangani;
2. Sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk biaya pengurusan Surat Keputusan dari Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Jakarta;
3. Sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama segera setelah keluarnya Surat Keputusan dari Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Jakarta;
4. Sisanya sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) akan dibayar segera setelah tanah/bangunan tersebut terbit sertifikat hak miliknya;

Bahwa kesepakatan tersebut dikarenakan Tergugat Rekonvensi masih harus melengkapi pelepasan Hak dari Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya dan penerbitan Sertifikat Hak Milik;

Bahwa pada tanggal 13 April 2013 itu juga Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menandatangani Minut Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 di hadapan Tergugat II, dan disertai dengan pembayaran penyerahan Bilyet Giro BCA sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang disertai Kwitansi tanda terima dari Tergugat I kepada Penggugat atas dasar kesepakatan Pasal 1 ayat (1) Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 yang berbunyi:

- (2) Sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama segera setelah akta ini ditandatangani;
3. Bahwa kemudian pada tanggal 23 April 2012 Tergugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Rekonvensi untuk pembayaran biaya pengurusan ke Jakarta, kemudian bertemu di Kantor Notaris/PPAT Penggugat Rekonvensi kemudian menyerahkan Bilyet Giro BCA sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang disertai Kwitansi tanda terima, pembayaran Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) atas dasar kesepakatan Pasal 1 ayat (2) Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 yang berbunyi:

Halaman 22 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



(2). Sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk biaya pengurusan Surat Keputusan dari Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Jakarta;

5. Bahwa kemudian setelah tergugat Rekonvensi berhasil mengurus Tanda Bukti Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak Atas Tanah sebagaimana Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan Nomor 453/KPTS-HMR/Cb.5/2012 tanggal 4 April 2012 Tentang Penyerahan hak milik Rumah Negara Golongan III HD Nomor AA. 51873 terletak di Jalan Sunu Blok D Nomor 17 Komp. Perumahan Dosen Unhas Makassar Kecamatan Tallo Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan Kepada Saudara H. Muhammad Idris Buyung, SH. dan Surat Keputusan Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan Nomor 454/KPTS-HMR/Cb.5/2012 tanggal 4 April 2012 Tentang melepaskan Hak atas tanah pekarangan terletak di jalan sunu Blok D Nomor 17 Komp. Perumahan Dosen Unhas Makassar Kecamatan Tallo Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan. HD Nomor AA.51873;

Kemudian Tergugat Rekonvensi menelpon Penggugat Rekonvensi untuk bertemu di Kantor Tergugat II untuk penyerahan biaya tambahan pembayaran panjar sebanyak Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), Penggugat Rekonvensi kemudian menyerahkan Bilyet Giro BCA sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) yang disertai Kwitansi tanda terima tambahan pembayaran panjar atas penjualan/pembelian tanah/bangunan rumah Negara golongan III HD Nomor AA.51.873, setempat dikenal sebagai Jalan Sunu Blok D Nomor 17 Makassar, pembayaran tersebut sesuai kesepakatan Pasal 1 ayat (3) Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 yang berbunyi:

- (3) Sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) akan dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama segera setelah keluarnya Surat Keputusan dari Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum Jakarta;

Bahwa penyerahan biaya Tambahan Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) disertai juga dengan penandatanganan akta Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 10 tanggal 13 Mei 2012;



6. Bahwa dalam proses pengurusan Sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Makassar Tergugat meminta lagi tambahan pembayaran panjar, kemudian oleh Penggugat Rekonvensi kembali menyerahkan uang tambahan panjar kepada Tergugat Rekonvensi yaitu:
- Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi pembayaran tanggal 4 Juni 2012 yang dibayar lewat Bilyet Giro Nomor BG 446668, dan;
 - kemudian Tergugat I kembali menyerahkan tambahan pembayaran panjar kepada Penggugat pada tanggal 29 Juni 2012 sebanyak Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagaimana kwitansi pembayaran tanggal 29 Juni 2012 melalui Bilyet Giro Bank BCA Nomor BG 446671;
- bahwa seharusnya pembayaran tersebut Penggugat Rekonvensi bayar setelah terbit sertifikat Hak Milik sebagaimana kesepakatan Pasal 1 ayat (4) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 yang berbunyi:
- (4) Sisanya sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah) akan dibayar segera setelah tanah/bangunan tersebut terbit sertifikat hak miliknya;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 3 Juli 2012 Tergugat Rekonvensi kembali meminta tambahan sisa pembayaran sebanyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), akan tetapi Sertifikat Hak Milik yang dijanjikan Penggugat belum juga terbit sehingga Penggugat Rekonvensi tidak bersedia membayar kepada Tergugat Rekonvensi, atas ketidak inginan membayar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kemudian Tergugat Rekonvensi melakukan pembatalan sepihak jual beli;
8. Bahwa proses jual beli atas objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi telah sesuai dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga tindakan Tergugat Rekonvensi yang menuntut pembatalan adalah merupakan perbuatan yang beritikad tidak baik, cidera janji karena jelas-jelas proses terbitnya Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hendrik Jaury, S.H., di Makassar dan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hendrik Jaury, S.H., di Makassar adalah merupakan kesepakatan dan hasil persetujuan bersama antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi serta Tergugat III konvensi;



9. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi untuk membatalkan jual beli dan tidak mengakui terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 20448/Suangga atas nama Loa Tjhae Hwa, Surat Ukur Nomor 0450/2013 seluas 480 m² adalah merupakan perbuatan melawan hukum karena dalam Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 tersebut jelas-jelas dinyatakan dalam Pasal 3 Tergugat Rekonvensi melepaskan haknya atas tanah tersebut. Tergugat Rekonvensi memberi kuasa kepada Penggugat Rekonvensi baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk mengurus dan mengajukan Permohonan kepada instansi yang berwenang untuk mendapatkan suatu hak atas tanah tersebut sesuai dengan penggunaannya, hingga terdaftar/dikeluarkan sertifikatnya atas nama Pihak Kedua;
10. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi mengalihkan objek sengketa kepada orang lain dengan cara menjual kepada pihak lain tanpa alas hak yang jelas, oleh karena alas hak yang dimiliki Tergugat Rekonvensi telah menjadi warkah pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 20448/Suangga atas nama Loa Tjhae Hwa;
11. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya semua tuntutan Penggugat Rekonvensi, yakni diteruskannya kembali tanah berikut bangunan rumah tersebut dalam keadaan kosong, aman dan baik, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Makassar berkenang meletakkan sita jaminan terhadap seluruh harta, milik Tergugat Rekonvensi, baik yang bergerak atau tidak bergerak;
12. Bahwa akibat atas perbuatan Tergugat Rekonvensi yang ingkar janji (wanprestasi), telah menimbulkan kerugian bagi penggugat rekonvensi, yaitu: tanah dan bangunan tersebut dikuasai oleh orang lain;
13. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah sangat membutuhkan untuk mengambil manfaat dari objek sengketa tersebut, maka adil kiranya bilamana Tergugat Rekonvensi atau siapaun yang menguasai objek sengketa di hukum untuk mengosongkan ketiga objek sengketa tersebut tanpa syarat apapun dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi;
14. Bahwa karena perjanjian pengikatan jual bel tanah sengketa yang dilakukan oleh Penggugat atas dasar itikat baik dari kedua belah pihak maka menurut Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 835 K/Sip/1970 tanggal 17 Maret 1971 menyebutkan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilingungi oleh hukum;



15. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi telah wanprestasi yang menyebabkan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian yang cukup besar, serta tidak adanya itikad baik Tergugat Rekonvensi untuk memberikan tanah tersebut kepada pihak Penggugat Rekonvensi, maka kemudian melaporkan tindakan Tergugat Rekonvensi yang atas tuduhan dugaan melakukan penipuan dan penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP berdasarkan Laporan Polisi Nomor STTPL/1010/IV/2014 Polda Sulsel/Restabes MKSR tanggal 14 April 2014 atas dugaan terjadinya tindak Pidana Penipuan atau Penggelapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 378 atau 385. berdasarkan atas laporan tersebut Polrestabes Makassar an. Kepala Kepolisian Resort Kota Besar Makassar Kepala Satuan Reserse Kriminal mengeluarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal 17 Juni 2014, ditemukan bukti permulaan yang cukup bahwa telah terjadi tindak pidana penipuan atau penggelapan atas barang tidak bergerak;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini didasarkan fakta hukum yang benar, berdasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka adalah patut dan beralasan hukum, jika putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi atau upaya hukum lainnya dari pihak manapun dan siapapun;
17. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan oleh Tergugat Rekonvensi, maka sangat adil dan beralasan hukum bilamana Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya sejak Putusan dinyatakan berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Makassar untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) dimaksud;
3. Menetapkan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dan atau cidera janji (*wanprestasi*) yang merugikan Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan berdasarkan atas hukum, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hendrik Jaury, S.H., di Makassar, sah, tepat dan benar serta mengikat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
5. Menetapkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Hendrik Jaury, S.H., di Makassar, adalah sah dan benar menurut hukum serta mengikat Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
6. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beriktikad dan patut dilindungi;
7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk mematuhi dan mentaati akta-akta sebagaimana dimaksud pada petitum angka 4 dan 5 di atas;
8. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 20448/Suangga atas nama Loa Tjhae Hwa, Surat Ukur Nomor 0450/2013 seluas 480 m² sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum Penggugat untuk mengosongkan objek sengketa;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immateriil karena telah melakukan atau cidera janji (wanprestasi) terhadap Penggugat Rekonvensi seluruhnya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) selambatnya 14 hari sejak putusan dalam perkara ini dijatuhkan;
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelambatannya memenuhi putusan Pengadilan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan dijatuhkan sampai dipenuhinya seluruh kewajiban hukum tersebut;
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dulu atau secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum lainnya berupa banding, kasasi atau verzet;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Makassar telah memberikan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2014/PN.Mks tanggal 6 Agustus 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Halaman 27 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan III Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.731.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan Putusan Nomor 128/PDT/2016/PT.MKS tanggal 4 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 11 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 161/Srt.Pdt.G/2014/PN-MKS yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Makassar, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 13 dan 14 Desember 2016, kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, III/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 19 Desember 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 28 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



- I. Keberatan pertama: baik Putusan *Judex Facti* Hakim Pertama maupun putusan *Judex Facti* Hakim Banding *a quo* ternyata telah sengaja memihak dan melindungi Termohon Kasasi I, II, III & IV dengan menyalahgunakan wewenangnya memutar balik kebenaran dan mengingkari keadilan (*denial of justice*) yakni ternyata telah sengaja salah menerapkan hukum pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 283 RBG Pasal 153 HIR *juncto* Pasal 1865 KUHPerdara;

Alasan dan dasar hukum Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan secara sah kebenaran seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di depan persidangan sesuai bukti-bukti autentik P-1 sampai dengan bukti P-31 dan didukung Pengakuan Termohon Kasasi I halaman 11 surat jawabannya, serta dikuatkan oleh bukti-bukti Termohon Kasasi I yaitu bukti T-1 sampai, T-11;

- II. Keberatan kedua: baik Putusan *Judex Facti* Hakim Pertama maupun putusan *Judex Facti* Hakim Banding *a quo* ternyata telah sengaja salah menerapkan ketentuan hukum hak milik (berhak) atas tanah dan rumah sengketa yang diatur dalam Pasal 283 RBG Pasal 165 HIR Pasal 1865 KUHPerdara *juncto* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tentang Hak Milik atas Tanah;

Alasan dan dasar hukum Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan secara sah di depan persidangan kebenaran fakta atas tanah dan rumah sengketa hak milik Pemohon Kasasi sesuai bukti-bukti autentik P-1 alas hak *bezogter*, bukti P-12 pelepasan hak Tanah Negara, bukti P-13, P-14, P-15, P-16 pelunasan Tanah Negara;

- III. Keberatan ketiga: baik Putusan *Judex Facti* Hakim Pertama maupun putusan *Judex Facti* Hakim Banding *a quo* ternyata telah sengaja salah menerapkan ketentuan hukum permohonan sertifikat hak milik yang sah atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., berikut pengukuran kadasteral resmi tanah seluas 681 m² Nomor 00250/2013, sebagaimana diatur dalam Pasal 283 RBG Pasal 163 HIR *juncto* Pasal 1865 KUHPerdara, sesuai bukti autentik yang dikeluarkan resmi Kantor BPN Kota Makassar Termohon Kasasi IV bukti P- 10, bukti P-II dan asli bukti P-30 hasil pengukuran resmi BPN luas tanah 681 m²;



Alasan dan dasar hukum Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan secara sah di depan persidangan kebenaran fakta Pemohon Kasasi sebagai Pemilik yang sah atas tanah dan rumah sengketa sesuai bukti-bukti autentik dan belum pernah melakukan penyerahan tanah & rumah sengketa *a quo* kepada Termohon Kasasi I berdasarkan Pasal 616 dan Pasal 617 KUHPerduta, karena belum lunas harga Rp.3,1 miliar dan telah dilakukan pembatalan tanggal 7 Agustus sesuai bukti P-8 kepada Termohon Kasasi I, dan IV sesuai bukti P-9 Somasi kepada Termohon Kasasi I yang telah terbukti wanprestasi dan terbukti pelanggaran hukum isi perjanjian Pasal 5 Akta Nomor 10 *a quo* tersebut di atas. Uang-panjar dikembalikan tetapi Termohon Kasasi tegas menolak;

- IV. Keberatan keempat: baik Putusan *Judex Facti* Hakim Pertama maupun putusan *Judex Facti* Hakim Banding *a quo* ternyata telah sengaja salah menerapkan ketentuan hukum wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 283 RBG Pasal 163 HIR *juncto* 1865 KUHPerduta *juncto* Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tentang Waprestasi;

Alasan dan dasar hukum Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan secara sah di depan persidangan kebenaran fakta telah terjadi perbuatan wanprestasi (ingkar janji) Termohon Kasasi I yakni telah membayar uang panjar sebanyak 4 (empat) kali seluruhnya sejumlah Rp2.600.000.000,00 belum lunas Rp3,1 miliar sesuai bukti-bukti autentik P-6 sampai dengan P-7 dan didukung Pengakuan Termohon Kasasi I halaman 11 surat jawabannya, serta bukti-bukti T- 1 sampai T-10;

- V. Keberatan kelima: baik Putusan *Judex Facti* Hakim Pertama maupun putusan *Judex Facti* Hakim Banding *a quo* ternyata telah sengaja salah menerapkan hukum tentang pelanggaran isi perjanjian Pasal 5 Akta Nomor 27 *a quo* bukti P-5 yakni:

"Lunas Rp3.100.000.000,00 baru tandatangan Akta Nomor 10 *a quo*", sebagaimana diatur dalam 1338 ayat (3) *juncto* Pasal 1365 KUHPerduta. Ternyata Termohon Kasasi II telah melakukan "penyelundupan hukum" (*recht ontduiking*);



Alasan dan dasar hukum Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan secara sah di depan persidangan fakta kebenaran telah terjadi perbuatan melanggar isi perjanjian Pasal 5 Akta Nomor 13 *a quo* sesuai bukti P-5, sehingga cukup alasan-hukum dan dasar hukum bagi Pemohon Kasasi melakukan pembatalan tanggal 7 Agustus 2012 berdasar ketentuan Pasal 1452 KHPerdata dan mengembalikan uang panjarnya Rp2,6 miliar tetapi tegas ditolak Termohon Kasasi I, sesuai bukti P- 8. Termohon Kasasi II Notaris/PPAT pernah minta "perdamaian" sewaktu Majelis Hakim Pertama masih lengkap. Dugaan tidak bisa dipengaruhi;

Begitu 2 (dua) Anggota Majelis diganti yang baru pindah ke PN Makassar diingkari permintaannya perdamaian itu. Licik dan kotor melanggar hukum dan menghalalkan segala cara Termohon Kasasi I, II dan III yang merugikan tanah dan rumah sengketa milik sah Pemohon Kasasi senilai Rp10 miliar, makanya menolak dikembalikan uang panjarnya;

VI. Keberatan keenam: baik Putusan *Judex Facti* Hakim Pertama maupun putusan *Judex Facti* Hakim Banding *a quo* ternyata telah sengaja salah menerapkan hukum tentang perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) Pasal 1365 KUHPperdata *juncto* Pasal 266 KUHPidana yakni fakta memasukkan keterangan palsu nama Lao Tjhae Hwa dan harga lunas Rp700 juta ke dalam Akta Nomor 10 *a quo* oleh Termohon Kasasi II Notaris/PPAT bekerjasama Termohon Kasasi I sesuai:

1. Bukti Laporan Pemohon Kasasi ke Majelis Pengawas Notaris/PPAT Sulsel, sesuai bukti P-18;
2. Bukti autentik Laporan Polisi Nomor LP 316/2013/SKPT/Polda/Restabes MKS tanggal 8 Februari 2013 sesuai bukti P-17;
3. Bukti Laporan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik melanggar Pasal 266 KUHPidana, sesuai Bukti P-18;
4. Bukti P-20 Akta Notaris Nomor 10 *a quo* harga lunas Rp700 juta kontradiksi Akta Nomor 27 *a quo* harga yang benar Rp3,1 miliar sesuai Bukti P-5 dan Bukti P-4 harga Rp3.07 miliar;
5. Bukti baru Putusan Pra Peradilan Nomor 01/Pid.Pra/2015/PN.MKS *in concreto* Duplik Kapolrestabes Makassar yang mengungkap pengakuan jujur Termohon Kasasi III halaman 4 alinea pertama, sebagai berikut:
"5) Per. Loa Tjhae Hwa



Menjelaskan bahwa mengenai apa yang tercantum pada AJB tersebut saya tidak dapat tahu menahu yang mana pada saat itu yang wakili saya ke kantor notaris adalah suami saya sedangkan saya yang jaga toko dan setahu saya harga tanah tersebut sudah lunas dan pembayarannya semuanya lewat notaris dan yang saya tahu bahwa kewajiban idris buyung belum selesai yaitu SHM sertifikat tersebut belum selesai";

cacatan: AJB adalah Salinan Akta Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 yang asli minut akta ditandatangani oleh Tjen Tjie Tjlen;

VII. Keberatan ketujuh: baik Putusan *Judex Facti* Hakim Pertama maupun putusan *Judex Facti* Hakim Banding *a quo* ternyata telah sengaja salah menerapkan hukum tentang perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) Pasal 1365 KUHPerduta yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV Kepala BPN Kota Makassar bekerjasama Termohon Kasasi II Notaris/PPAT *a quo* yakni Penerbitan SHM *ilegal* Nomor 20448/Suangga yang mengandung cacad hukum rekayasa palsu yakni:

1. Pembatalan tanggal 7 Agustus 2012, sesuai bukti P-8, bukti P-9;
2. Surat Ukur resmi BPN Nomor 00250/2012 direkayasa palsu, sesuai bukti P-30;
3. Hasil pengukuran resmi luas tanah 681 m² direkayasa palsu luas tanah 480 m², sesuai bukti P-30 asli surat ukur luas 681 m²;
4. Pemohon Resmi SHM atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., direkayasa palsu atas nama Loa Tjhae Hwa, sesuai Bukti P-10, bukti P-11 dan bukti P-30;
5. Alas hak Akta Nomor 10 *a quo* yang cacat hukum dan sudah dilakukan pembatalan sesuai bukti P-8;
6. Tidak ada bukti-bukti di depan persidangan Termohon Kasasi III yang mengajukan permohonan SHM *a quo*;
7. Pemohon Kasasi yang ajukan Resmi Permohonan SHM atas nama Muhammad Idris Buyung, S.H., sesuai Bukti Autentik P-10, Bukti Autentik P-11 & Bukti Autentik P-30 hasil ukur resmi luas tanah sengketaa 681 m²;
8. Surat Keberatan Hukum Penerbitan SHM *ilegal* Kepada Kepala BPN Kota Makassar Termohonan Kasasi IV tanggal 8 Mei 2014, sesuai Bukti P-21;
9. Surat Pemblokiran SHM *ilegal* tanggal 12 Mei 2014 kepada Kepala BPN Kota Makassar Termohonan Kasasi IV, sesuai Bukti P-22;



10. Surat Somasi Kepala BPN Kota Makassar Termohon Kasasi IV tanggal 12 Mei 2014, sesuai Bukti P-23;
11. Surat Laporan Tindak Pidana Praktek Mafia Kepala BPN Kota Makassar Termohon Kasasi IV tanggal 2 Juni 2014 Kepada Kapolda Sulsel, sesuai Bukti P-24;
12. Surat Laporan Tindak Pidana Praktek Mafia Kepala BPN Kota Makassar Termohona Kasasi IV kepada Kepala BPN Pusat RI di Jakarta, sesuai Bukti P-25;
13. Bukti Pemohon Kasasi ke Jakarta menghadap Mabes Polri masukkan langsung Surat Laporan Tindak Pidana Mafia Tanah tanggal Jakarta 29 Oktober 2014, sesuai Bukti P-26;
14. Bukti Pemohon Kasasi ke Jakarta menghadap Kepala BPN Pusat RI masukkan langsung Surat Keberatan Hukum dan Tuntutan Hukum tanggal Jakarta 29 Oktober 2014, sesuai Bukti P-26. Kepala Direktorat Perdata di kantornya beritahu langsung Pemohon Kasasi bahwa: "Setelah pemeriksaan Kepala BPN Kota Makassar Dra. Nahri Tahir telah diberhentikan dan dimutasi ke Kanwil BPN Sulsel. Ini sanksi administrasi";
15. Bukti Surat Ucapan Terima Kasih tanggal Jakarta 5 Januari 2015 kepada Menteri Agraria/Kepala BPN Pusat RI Bapak Fery Mursyidan Baldan atas kebijakan telah menjatuhkan sanksi administrasi Termohon Kasasi IV dicopot dari Jabatan Kepala BPN Kota Makassar yang baru diduduki tahun 2013-2014;
Berdasarkan 14 bukti-bukti dan fakta obyektif ini telah terbukti sah di depan sidang Pengadilan banyak cacad hukum SHM ilegal Nomor 20448/Suangga sebagai objek sengketa;

VIII. Keberatan kedelapan baik Putusan *Judex Facti* Hakim Pertama maupun putusan *Judex Facti* Hakim Banding *a quo* telah sengaja salah menerapkan hukum Undang-Undang Pokok Agraria 1960 *juncto* Peraturan Pelaksanaan Status tanah sengketa sisa luas 201 m² masih milik Kemendikbud RI yang dimohonkan pelepasan haknya kepada Menteri PU & Perari, sesuai Bukti P-29 dan sampai saat ini belum keluar keputusannya pelepasan hak; Termohon Kasasi I & III tidak punya hubungan hukum publik dengan status Tanah Negara seluas 201 m² milik Kemendikbud RI *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 7 Desember 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 19 Desember 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli sebagai dasar kepemilikan Tergugat atas tanah sengketa adalah cacat hukum;
- Bahwa SHM Nomor 2044 atas nama Loa Tjhae Hwa diperoleh secara sah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012 antara Penggugat dengan Tergugat I di hadapan Notaris Henrik Jauhari, S.H., (bukti T.2), selanjutnya dilakukan Jual Beli/Pengoperan Hak Nomor 10 tanggal 3 Mei 2012 dari Penggugat kepada Tergugat III di hadapan Notaris Henrik Jauhari, S.H., dan Penggugat telah menerima uang panjar pembelian tersebut sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada tanggal 13 April 2012(bukti T.4), tanggal 23 April 2012 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) (bukti T.5) tanggal 3 Mei 2012 sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) (bukti T.6) tanggal 4 Juni 2012 Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) (bukti T.7) dan tanggal 29 Juni 2012 sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) (bukti T-8) sebagai realisasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 27 tanggal 13 April 2012. Dengan ketentuan mengenai jual beli tanah menurut hukum adat telah dipenuhi oleh Tergugat;

Halaman 34 dari 36 hal. Put. Nomor 2499 K/Pdt/2017



- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MUHAMMAD IDRIS BUYUNG tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MUHAMMAD IDRIS BUYUNG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 20 November 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H.,M.H.,LL.M., dan H. Panji Widagdo, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd/
Dr. Ibrahim, S.H.,M.H.,LL.M.
ttd/
H. Panji Widagdo, S.H.,M.H.

Ketua Majelis,
ttd/
Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti
ttd/
Retno Kusriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u> +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I.
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001